



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Oldambt
T.a.v. vergunningverlener
Postbus 175
9670 AD Winschoten

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Datum 28 november 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Olonummer
8123599

Onze referentie
1453718

Bijlagen
0

Naam Boerderij
Adres Schanskerdijk 27
Postcode/plaats 9688RG Drieborg
Gemeente/provincie Oldambt; Groningen;
Monumentnummer 8871

Geacht college,

Op 18 oktober 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument (artikel 2.26, derde lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor)). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer de gevraagde vergunning voor de activiteit monumenten te verlenen mits de volgende voorschriften worden opgenomen in de omgevingsvergunning:

- Een gewijzigd voornemen ter beoordeling voor te leggen aan bevoegd gezag:
 - o Het situeren van de nieuwe betonwanden aan de buitenzijde van de kelder te plaatsen (W2N, 9/11/2023, TVT 12 detail 3 / TVT 13 detail 4);
 - o Voor het inpassen van een nieuw toilet met behoud van de herkenbaarheid van de ronding van de trap en het schoon metselwerk aan de schuurzijde (DAAD, BA 101 begane grond + kelder) ;
- Oude verflagen te handhaven indien kleurhistorisch onderzoek achterwege blijft (bestek/ werkomschrijving);
- De gemetselde stiepen onder de gebintstijlen niet te slopen. Het funderingsherstel hierop aan te passen door de betonsloven in te kassen in het metselwerk van de stiepen (W2N, 9/11/2023, TVT 03 sloop, TVT 05 constructief betonnen vloer, TVT 20 detail 11);
- De waterputten te ontzien in het definitieve palenplan (W2N TVT 04 palenplan);
- De (sloop)tekeningen van DAAD (17.11.2023) als uitgangspunt worden gehanteerd. Tekening TVT 03 van W2N (9.11.2023) is op onderdelen onvolledig;

- De overige (vergunde) te slopen onderdelen met een hoge monumentale waarde (onder meer muur met sjabloonschildering, opbouw keldervloer, opbouw begane grondvloer schuur) te documenteren als aanvulling op de bouwhistorische verkenning (*SL 100 begane grond + kelder, SL 101 1^e verdieping + dak, SL 250 doorsneden*, DAAD architecten, 17.11.2023);
- De verborgen onderdelen (waterputten, plafonds, vloeren en/ of wandafwerking) na de sloopwerkzaamheden nader te beschrijven en te waarderen als aanvulling op de bouwhistorische verkenning;
- Een gemotiveerd voorstel, inclusief documentatie, voor te leggen ter beoordeling aan bevoegd gezag:
 - o de omgang met de verborgen onderdelen (met een hoge monumentale waarde);
 - o een definitief voorstel voor het samenvoegen van de kleine kamers na de sloopwerkzaamheden (begane grond zuidvleugel);
 - o de omgang met de sjabloonschilderingen in de gang in de schuur (1910);
- Een bouwfysische berekening wordt uitgevoerd na de sloopwerkzaamheden ten behoeve van de definitieve vaststelling van de wijze van isoleren.

Aanbevelingen

- voor het *toezicht* op de werkzaamheden gebruik te maken van de informatie bij de [stichting Erm](#) en de [Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed](#);
- voor *vondsten* en *uitwerkingen* van *voorschriften* tijdens het toezicht gebruik te maken van de kennis en expertise van de wettelijke (erfgoed)adviseurs van de gemeente, AvO en RCE;
- voor het beoordelen van de *restauratiekwaliteit* tijdens het toezicht gebruik te maken van de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) (URL) van de stichting ERM en de adviseur bouwkunde van de RCE;
- voor een nieuw *adviesverzoek aan de RCE* tijdens het toezicht gebruik te maken van de [Wegwijzer Advies Omgevingsvergunning](#).

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies gekomen ben. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze (aanvullend) zijn aangeleverd bij het adviesverzoek van de gemeente bij de aanvraag omgevingsvergunning, het preadvies 1424882 dat ik heb gegeven en de [Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten](#).

Opgave

De opgave is gericht op herstel van de schade en instandhouding, verduurzamen en veranderd gebruik. In het kader van de voorliggende opgave is vooroverleg gevoerd, een preadvies uitgebracht en is het rijksmonument bezocht op 20 september 2023 jl..

Monumentale (kern)waarde

De bescherming van het rijksmonument betreft de boerderij. De erfaanleg en het bijgebouw vallen niet onder de bescherming van het rijksmonument. Het advies richt zich alleen op de beschermde onderdelen. Het erf vertegenwoordigt wel een cultuurhistorische waarde. Ter verduidelijking van de monumentale (kern)waarde van het rijksmonument is aangeleverd:

- *Schanskerdijk 27 Drieborg*, Wennips bouwhistorie (oktober 2023);
- *RCE kennisdossier 8871*

De bouw- en gebruiksgeschiedenis zoals deze blijkt uit het kennisdossier en de bouwhistorische verkenning:

- datum onbekend: bouw eerste boerderij met bijgebouw, tuinaanleg en omgrachting, gesitueerd parallel aan de weg;
- **1866** bouw nieuwe boerderij met bijgebouw, tuinaanleg en omgrachting georiënteerd op de weg;
- **1910 (ca)** verbouw voorhuis: trapopgang voorhuis in hal, inrichting en afwerking verdieping (overloop en voorkamer), serre;
- **1960 (ca)** verbouw voorhuis: herinrichting begane grond tot eetkeuken; woonkamer en twee slaapkamers aan de voorzijde; wijziging serre; nieuwe garage met kanteldeur (schuur); vergroten doorgang achtergevel (schuur);
- **1980 (ca)** verbouw keuken met bijkeuken tot dierenkliniek;
- **1993** nieuwe paalfundering met betonvloer onder brandmuur en gang;
- **2008** na isolatie zoldervloer/ dak (voorhuis) met isolatiefolie; verbouw verdieping: aanbrengen vloerdelen ten behoeve van kamers en badkamer op voormalige graanzolder; gedeeltelijke dakrenovatie schuur en herstel achtergevel.

De monumentale (kern)waarde van het rijksmonument is gelegen in:

- de verschijningsvorm van de boerderij tot stand gekomen in 1866 en de wijzigingen die zijn aangebracht omstreeks 1910.
- de toegepaste materialen, constructie en detaillering uit de voormalige boerderij (hergebruik gebintonderdelen) en vervaardigd in 1866 respectievelijk 1910.

De monumentale (kern)waarde is van belang voor het vergroten van bouwhistorische kennis, maar is eerst en vooral bedoeld om verantwoorde afwegingen te kunnen maken binnen de beoogde versterkingsopgave.

Ingreep

Ter verduidelijking van de ingreep is aangeleverd:

- *Tekeningenlijst werknummer 22.063*, DAAD architecten (12.10.2023)
- *werkomschrijving/ bestek werknummer 22.063*, DAAD architecten (12.10.2023)
- *samenvattend boekje Schanskerdijk 27 Drieborg*, DAAD (12.10.2023).
- *foto rapportage/ inspectie bestaande toestand*, DAAD (6.9.2023)
- *tekeningen bouwkundige opname: B-00-03-01 gevelaanzichten en doorsneden* (31.3.2023), *B-00-03-02 vloerveldwaterpassing* (30.3.2023), *B-00-03-03 lintvoegmeting* (30.3.2023) Aveco de Bondt;
- *tekeningen nieuwe toestand: BA 101 begane grond + kelder nieuw, BA 102 1^e verdieping+ zolder nieuw, BA 200 gevelaanzichten nieuw, BA 250 doorsneden nieuw, BA 800 t/m 809 principedetails 1 t/m 9*, DAAD architecten (17.11.2023);
- *tekeningen bestaande toestand: BT 099 kelder bestaand (wiz. 12.10.2023), BT 100 begane grond bestaand, BT 101 1^e verdieping bestaand, BT 102 2^e verdieping kopgevels bestaand*, DAAD architecten (17.11.2023);
- *tekeningen bestaande toestand met gebreken en herstelwerkzaamheden: BT 110 kelder, BT 111 begane grond, BT 112 eerste verdieping, BT 113 2^e verdieping, BT 200 langsgevels, BT 201 kopgevels, BT 202 langsgevels, BT 203 kopgevels, BT 250 doorsneden, BT 251 doorsneden*, DAAD (17.11.2023);
- *tekeningen sloop: SL 100 begane grond + kelder, SL 101 1^e verdieping + dak, SL 250 doorsneden*, DAAD architecten (17.11.2023);

- *tekeningen versterkte toestand: TVT 03 sloop, TVT 04 palenplan, TVT 05 constructief betonnen vloer, TVT 09 doorsneden, TVT 10 t/m 22 detail 1 t/m 13, W2N engineers (9.11.2023);*
- *quick scan schanskerdijk 27 drieborg, ATKb voor natuur en leefomgeving (25.10.2023)*
- *Drieborg Schanskerdijk 27 (Gemeente Oldambt, Gr) een archeologisch Bureauonderzoek Inventariserend Veldonderzoek (IVO verkennende fase) concept steekproefrapport, de steekproef archeologisch onderzoeks- en adviesbureau (2023-11/06).*

Gevolgen van de ingreep voor de monumentale waarde

Het voorliggende voornemen is, met name als gevolg van de funderingswerkzaamheden, ingrijpend. De voorgestelde ingreep is echter noodzakelijk om het rijksmonument voor de toekomst in stand te houden. Hierbij is gekozen voor de insteek om, ongeacht de oorzaak, toekomstige problemen te voorkomen. Met het wegnemen van de oorzaak van de schade worden de monumentale onderdelen hersteld, hetgeen in het belang is van de toekomstige instandhouding. Tegelijkertijd wordt het rijksmonument op een passende en verstandige wijze verduurzaamd. Tenslotte wordt op passende wijze een aantal aanpassingen voorgesteld in het interieur en op het erf om de boerderij weer aan te laten sluiten bij het gebruik van de eigenaren. De samenwerking tussen alle partijen en betrokkenen verdient waardering en heeft geleid tot een zorgvuldige omgang met de monumentale onderdelen. Gezien de omstandigheden waarin het rijksmonument verkeerd is de omgang erfgoed gedragen.

Ik licht dit per opgave nader toe

Het slopen of vernieuwen van (monumentale) onderdelen

De monumentale waarde van de te slopen onderdelen is nader geduid, voor zover deze niet nog verborgen zijn. De sloopwerkzaamheden zijn weergegeven op tekening. De te slopen onderdelen met een hoge monumentale waarde zijn beperkt en kunnen niet worden voorkomen. Het verlies van deze onderdelen wordt gecompenseerd met een documentatie als aanvulling op de bouwhistorische verkenning en in een enkel geval herstel van de beleving middels een reconstructie. De archeologische waarde van de ondergrond is onderzocht met een *archeologisch Bureauonderzoek Inventariserend Veldonderzoek*. De estriken (kelder) worden gedocumenteerd, tijdelijk verwijderd en hergebruikt op de nieuwe vloer. Bij het hergebruik wordt rekening gehouden met de bestaande slijtage van de estriken. De gele glazuur van de estriken is langs de randen nog aanwezig. Deze glazuurlaag is in het midden weggesleten. Het muurdeel in het trapgat naar de kelder (voorhuis) wordt teruggebracht (gereconstrueerd) overeenkomstig bestaande materialen, constructie, detaillering. De NeHoBo vloer blijft als bouwfragment behouden. De vloer wordt afgezaagd en zichtbaar gelaten in de constructie.

Het voornemen voor de te slopen onderdelen is hiermee voldoende erfgoed gedragen mits tegemoet gekomen wordt aan de volgende voorwaarden:

- de (sloop)tekeningen van DAAD (17.11.2023) als uitgangspunt worden gehanteerd. Tekening TVT 03 van W2N (9.11.2023) is op onderdelen onvolledig;
- de gemetselde stiepen onder de gebintstijlen niet gesloopt worden;
- de waterputten worden ontzien bij de definitieve vaststelling van het palenplan;

- de onderdelen met een hoge monumentale waarde worden gedocumenteerd: de opbouw van de keldervloer (voorhuis), de opbouw van de begane grondvloer (schuur), NeHoBo vloer (schuur), muurdeel trapgat (voorhuis), muurdeel gang met sjabloonschildering (schuur);
- een gemotiveerd voorstel ter beoordeling wordt voorgelegd voor de omgang met de sjabloonschilderingen in de gang (1910) in de schuur als compensatie voor het onvermijdelijke verlies van een muurdeel waarop de sjabloonschilderingen nog aanwezig zijn. Meer delen van de gang zijn reeds verloren gegaan maar er zijn ook nog muurdelen aanwezig. Van oorsprong was de gehele gang voorzien van sjabloon schilderingen. Het is onduidelijk of deze op overgebleven muurdelen (onder een verflaag) nog aanwezig zijn. Het voornemen is de gang als verkeersruimte te herstellen en functioneel te maken. Vanuit dat oogpunt is het aan te bevelen deze afwerking op de een of andere wijze weer herkenbaar te maken in de gang. Hetzij door de oorspronkelijke sjabloonschilderingen elders in de gang bloot te leggen. Hetzij door een herinterpretatie van deze schilderingen aan te brengen;
- Een gemotiveerd voorstel, inclusief documentatie, voor te leggen ter beoordeling aan bevoegd gezag voor de omgang met de verborgen onderdelen (met een hoge monumentale waarde). Deze onderdelen worden pas na sloop zichtbaar. Het is van belang na de sloopwerkzaamheden het plan nader uit te werken aan de hand van deze nieuwe informatie.

Het herstel van gebreken aan (monumentale) onderdelen

Het voorliggende voorstel is gebaseerd op de aanwezige gebreken. De gebreken zijn geïnspecteerd in een rapport en aangeduid op tekening. De wijze van herstel is omschreven in een bestek/ werkomschrijving en eveneens op tekening aangeduid. De wijze van herstel wordt uitgevoerd met restauratiekwaliteit. Voor deze werkzaamheden wordt subsidie aangevraagd.

Het herstel van de monumentale onderdelen is om die reden voldoende erfgoed gedragen mits tegemoetgekomen wordt aan de volgende voorwaarde:

- oude verflagen behouden blijven omdat vooralsnog geen kleurhistorisch onderzoek is voorzien.

Het herstel van de fundering

Het voorliggende voorstel voor het verbeteren van de fundering van de keldervloer (voorhuis) en de vloer van de noordelijke beuk en de achtergevel (schuur), heeft tot doel nieuwe schade te voorkomen. De voorgestelde verbetering ondersteunt de instandhouding van het rijksmonument. Het verlies dat gepaard gaat met deze verbetering wordt aanvaard omdat dit noodzakelijk is voor de toekomstige instandhouding van het rijksmonument.

Het herstel van de fundering is om die reden voldoende erfgoed gedragen mits tegemoet gekomen wordt aan de volgende voorwaarden:

- Het funderingsherstel aan te passen op het behoud van de gemetselde stiepen onder de gebintstijlen door de betonsloven in te kassen in het metselwerk van de stiepen;
- het voorstel voor twee lage betonnen wanden in de kelder aan de buitenzijde te plaatsen in plaats van de binnenzijde;

Het verduurzamen van het rijksmonument

Het voornemen om te verduurzamen is aan te bevelen. Te meer omdat de gebreken hersteld zullen worden. Een goede technische staat is van belang omdat een groot aantal onderdelen na isolatie, niet meer voor onderhoud bereikbaar zijn. Een goede technische staat zorgt ook voor een betere bouwfysica. De zolder is reeds na geïsoleerd. Aanvullend worden de wanden op de begane grond voorzien van voorzetwanden en de ramen van isolatieglas.

Het voorliggende voornemen is voldoende erfgoed gedragen mits tegemoet gekomen wordt aan de volgende voorwaarden:

- een bouwfysische berekening wordt uitgevoerd na de sloopwerkzaamheden ten behoeve van de definitieve vaststelling van de wijze van isoleren;
- de detailtekeningen definitief worden vastgesteld na de bouwfysische berekening (DAAD tekeningen).

Het veranderen van het rijksmonument als gevolg van nieuwe gebruik

De voorgestelde wensen vanuit de eigenaar zijn goed bespreekbaar. Het reconstrueren van de garage (schuur) ten behoeve van een herbestemming wordt gebaseerd op historische foto's. Het verwijderen van de afwerking in de huidige badkamer en het samenvoegen van twee kleine kamers tot een kamer (begane grond, zuidvleugel voorhuis) vraagt nadere vaststelling nadat de verborgen onderdelen tevoorschijn zijn gekomen achter de afwerking en verlaagde plafonds. De voorgestelde reconstructie van de schoorsteenmantels is voldoende ingepast in de karakteristiek. Het terugbrengen van de voormalige scheiding tussen de voorkamers is goed bespreekbaar.

Het voorliggende voornemen voor aanpassingen vanuit het gebruik is om die reden voldoende erfgoed gedragen mits tegemoet gekomen wordt aan de volgende voorwaarden:

- de ronding van de muur en het schoon metselwerk aan de schuurzijde herkenbaar blijft en het voorstel voor het toilet wordt gewijzigd bijvoorbeeld door het versmallen van het voorportaal, en verlengen (bv. 100 x 300 cm) (DAAD BA.101);
- een gemotiveerd definitief voorstel voor het samenvoegen van de kleine kamers na de sloopwerkzaamheden ter beoordeling wordt voorgelegd aan bevoegd gezag.

Afschrift en tekeningen van het besluit

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verplicht bent een afschrift van het (ontwerp)besluit, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Onze referentie

1453718